

# 股市插水 二手頻現減價

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)市場擔心全球經濟放緩,港股連日插水,一周內累跌逾1,500點,不少本港及內地股民當堂損手爛腳,近日更有個別業主急於套現減價沽貨。由於市場上二手盤源缺乏,每當業主擴大議幅便輕易獲承接。然而,不少業主叫價仍硬下,昨日各大屋苑成交冷清,多個屋苑交投更「捧蛋」,業界表示,昨日二手交投量比前日急跌一半。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,上月初股市急挫,已令二手交投轉靜,過去兩日港股再急跌,美股又大瀉,明天港股復市跌幅難料,一定會動搖投資者信心,昨日二手交投量比前日急跌一半。

## 北角康澤高層減價5%沽出

世紀21黃文龍表示,北角康澤花園B座高層04室,實用面積396方呎,業主於上月底以660萬元開價,近日見股災,決定減價以628萬元成交,減幅5%,成交價亦低市價5%。黃文龍又指,北角城市花園第14座低層F室,實用面積600方呎,6月中開價940萬元,近日減價40萬元,最終以900萬元成交,減幅4.2%。

祥益地產林英傑表示,屯門豐景園4座高層2室兩房戶,實用面積342方呎,日前獲一名區內客垂青。原業主開價350萬元,最終減價8萬元,以342萬元易手,折合呎價為1萬元。現時單位市值租金大約為8800元,回報率高達3.1厘,扣除管理費等雜費約1,000元,回報率仍有2.7厘。

## 屯門居屋美樂累減20萬轉手

祥益地產潘鈺恒表示,屯門居屋美樂花園日前錄得一宗區內首置客成交個案,涉及6座高層A室,實用面積694方呎,屬三房兩廳戶型,原業主增加議幅累積減價達20萬元轉手,減幅達4%,在自由市場以500萬元成交,折合呎價為7,205元。原業主於1998年以約175萬購入單位,是次

轉手賬面獲利約高達325萬,單位升值逾倍易手。

中原杜文俊表示,沙田中心最新錄得C座高層2室易手,單位實用面積722方呎,屬三房間隔,業主開價918萬元,經議價後減價8萬元,以910萬元沽出,折合呎價12,604元。原業主於2012年7月以700萬元購入單位,持貨約3年,現易手賬面獲利210萬元離場,單位升值約30%。

## 粉嶺牽晴閣2房4年升值78%

中原陳永強表示,粉嶺牽晴閣6座高層G室兩房戶,單位實用面積428方呎,業主開價470萬元,議價後減價10萬元,以460萬元易手,折合呎價10,748元。原業主則於2011年以258萬元購入上址,持貨約4年,是次轉手賬面獲利202萬元離場,單位升值約78.3%。

大型屋苑成交延遲,美聯黃錦瀚表示,沙田第一城21座低層A室,昨天以560萬成交,單位實用面積451方呎,折合呎價12,416元。

## 太古城低層3房再現5萬貴租

然而,藍籌屋苑的租賃仍熾熱,股災下展現抗跌能力,鯉魚涌太古城再錄5萬元巨額租賃。中原地產趙鴻運表示,該屋苑最新錄得美蘭閣中低層H室三房單位,實用面積1,114方呎,最近以5萬元將單位租出,折合平均實用呎租44.9元。該屋苑本月至今錄得30多宗租賃成交,平均實用呎租41.6元。業主於2000年以720萬元購入單位,是次租金回報率達8.3厘。



北角城市花園14座低層F室減價約4.2%,以900萬沽出。資料圖片

## 三大屋苑成交情況

屋苑	昨日成交	上周六成交
太古城	0	0
海怡半島	0	1
美孚新邨	0	1

資料來源:綜合市場

製表:記者 梁悅琴



鄰近粉嶺火車站的牽晴閣也錄得減價個案。資料圖片

## 近日二手減價成交個案

屋苑	實用面積(方呎)	開價(萬元)	成交價(萬元)	減幅(%)
北角康澤花園B座高層04室	396	660	628	5.0
北角城市花園14座低層F室	600	940	900	4.2
屯門豐景園4座高層2室	342	350	342	2.2
粉嶺牽晴閣6座高層G室	428	470	460	2.1
沙田中心C座高層2室	722	918	910	1.0

資料來源:中原、世紀21、祥益

製表:記者 梁悅琴

# 觀望濃 新盤沽19伙



遠東發展的鑽石山鑽嶺至昨晚傳累收約496票,以首批連加推186伙計,超額登記1.7倍。圖為市民參觀鑽嶺示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股災影響下昨日一手盤銷情一般,消息指,全日售出19伙。有睇樓客表示,擔心環球金融市場大冧市會影響本港樓市,而且往後加息機會大,故抱觀望態度,觀察後市走向才決定會否入市置業。

## 房協長沙灣兩盤最後9伙售罄

房協於長沙灣喜薈尚有5伙及喜漾尚有4伙昨日早上及中午分時段重推,兩盤均火速於1小時內完成認購。有準買家認為,樓價越來越高,期望幫到兒女上車。此外,馬鞍山迎海、駿岸沽出3伙、紅磡維港、星岸及將軍澳帝景灣各售2伙、跑馬地壹鑽、長沙灣曉盈、及西營盤星鑽各沽1伙。

## 鑽嶺累收496票超額1.7倍

至於遠東發展的鑽石山鑽嶺昨日繼續開放示範單位予公眾參觀,消息指,至昨晚累收約496票,以首批連加推186伙計,超額登記1.7倍。睇樓客黃先生表示,擔心環球金融市場大冧市會影響本港樓市,而且

往後加息機會大,故抱觀望態度,觀察後市走向才決定會否入市置業。

## 8月註冊量料跌至約6000宗

事實上,上月初因同樣有股災影響,整體物業成交量均下跌,並於本月註冊登記反映出來。香港置業高級執行董事伍劍業表示,據土地註冊處資料顯示,8月截至20日止,整體物業註冊暫錄3,571宗,相比上月同期的4,439宗按月暫下跌約23.3%,料8月之整體物業註冊量將回落至約6,000宗水平,屆時此數字將連跌兩個月。

香港置業資料研究部指出,本月至今一手私樓註冊暫錄546宗,比上月同期的867宗急跌近4成(約37%),跑輸大市;而金額方面,比宗數錄更大跌幅,本月至今之一手註冊金額暫錄約61.5億元,按月下跌近5成(約49.3%)。若按比例計算,預料8月份一手註冊量將有機會錄不足1,000宗水平,將打破過去連續4個月錄逾千宗水平,而金額則估計約為90億元,將按月跌逾4成。

## 計劃9月推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
東涌東環II	932
紅磡環海·東岸	1,008
干德道The Fairmont	27
大嶼山WHITESANDS	28

製表:記者 梁悅琴

# 一手吸引買家或減價逾3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股災再現,新盤亦難免受影響。業界估計,未來發展商要吸引買家,仍要減價促銷,開價要再低市價3%至5%才有吸引力。

## 接連股災 發展商低頭

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,至昨日本月一手銷售量約700宗,估計全月一手銷售量約1,000宗,比上月只有約700宗回升42%,然而,如今股災再現,一定會嚇退投資者入市,只有用家入市;發展商要吸引用家入市,仍要減價促銷,開價要再低市價3%至5%才有吸引力。他坦言,部分發展商已因為上月初股災押後開盤,如今再來一次股災,部分發展商要追數未必會押後開盤,惟有減價促

銷,開價貴的一手盤應難以去貨。

## 9月推售新盤料約2000伙

資料顯示,有機會於9月推售的新盤約2,000伙,包括東涌東環II、紅磡環海·東岸、干德道The Fairmont及大嶼山WHITESANDS等,能否開紅盤要視乎發展商的開價策略。

# 飲食業明年4月或進調整期



香港餐飲管理協會主席楊位醒表示,個人遊連續數月下跌,如今再現股災會構成副作用,不單只大酒樓,連高檔茶餐廳生意亦大受影響。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股災再現,加上個人遊持續減少對零售業會造成雪上加霜的衝擊,飲食界人士坦言,個人遊減少已對飲食業生意造成打,如今再現股災會構成副作用,進一步令飲食業經營受壓,他估計,到明年4月飲食業會進入調整期,部分擁有8間至10間分店的大酒樓或會結業。

## 個人遊減少及股災雙打擊

香港餐飲管理協會主席楊位醒接受本報記者訪問時表示,個人遊連續數月下跌,今年暑假比去年暑假個人遊的旅客明顯下跌15%至16%,令本港飲食業生意額亦按比例下跌15%至16%,不單只大酒樓,連

高檔茶餐廳生意亦大受影響。近日股災可謂產生副作用,進一步打擊飲食業生意。他表示,去年10月「佔中」事件前仍有內地豪客於本港大酒樓豪食大餐,每圍酒席豪華3萬至5萬元,如今連一萬元一圍都難見,好景一去不復返。

事實上,近月來記者於部分高級酒家的夜市所見,生意只是一般,當中一家位於港島東的高級酒家晚上只有不足10拾客食晚飯,可謂慘淡經營。

## 酒樓集團部分分店或結業

楊位醒表示,少了一批個人遊客,今年7月、8月已變成飲食業淡季,由於9月以後屬傳統零售及婚嫁旺季,飲食業亦有經營



飲食界人士坦言,個人遊減少已對飲食業生意造成打擊,如今再現股災會構成副作用,進一步令飲食業經營受壓。資料圖片

餘地,不過,他估計,到明年4月飲食業會進入調整期,部分擁有8至10間分店的大酒樓或會結業。

# 學者籲留意加息 入市量力而為



中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然股災直教投資市場風聲鶴唳,不過有學者則認為仍未到衝擊樓市的程度,畢竟恒指仍未跌至危險水平,樓市不會輕易受股市短期波動影響,未來反而更應留意加息的步伐,呼籲置業人士應計算自己是否能承受一旦加息的風險。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為,股市表現往往受短期因素影響,反觀影響樓市的因素較長線,目前並非如1997年般,有大量借錢買多項物業之類的高槓桿投資,故即使出現小股災,投資者未必會願意將自住物業套現。

## 人幣貶值影響遠不及稅項

他又指,雖然恒指近周插水幅度驚人,不過觀乎上周收市仍在22,000點水平,「如果一下子跌到萬八點先至危劇」。至於人民幣貶值約3%的影響,對內地投資者影響或許更大,不過目前外籍人士在港買物業需付15%的買家印花稅(BSD),貶值的影響遠不及稅項。

另邊廂,莊太量呼籲置業人士應留意加息的步伐,買樓前留意自己是否有實力應付突如其來的息口波動。又認為目前樓價高企,未夠實力的人士不妨「睇定啲先」。

## 二手吸金能力難敵新盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明日前表示,上周恒指跌1,581點,創15個月新低,股市疲弱衝擊市場信心,惟樓價在剛需支持下仍見承接力,磚頭後市樂觀,相信有利資金入市。同時各區多盤齊發,近期尤以細單位供應較搶鏡,相反二手表現疲弱,部分指標屋苑如沙田第一城、嘉湖山莊本月成交低迷,各區錄得約十多宗成交,料二手吸金能力難以與新盤匹敵。

# Coach 專注優化港分店

香港文匯報訊 對於日前傳出美國奢侈品牌Coach(6388)擬退租中環旗艦店。Coach發言人昨回應表示,Coach致力推進中國區的長期發展策略,將繼續專注香港市場的業務發展,現正投入資源逐步改造及優化在香港等地區的所有分店,如尖沙咀廣東道旗艦店剛完成翻新,已於8月17日以全新形式開幕。該發言人又稱,Coach持續推進市場銷售渠道的更新及優化,是Coach品牌轉化的重要一環。